



# 1 - RAPPORT DE PRESENTATION

## Modification entre l'approbation et la modification simplifiée n°1

Octobre 2019

## PREAMBULE

Le PLU de la commune d'Étel a été approuvé le 6 juillet 2017 par le conseil municipal. Ce PLU constituait le premier pour la commune qui était encore gérée jusqu'alors par un POS.

Le présent projet d'évolution du PLU vise à ajuster les règlements graphique et écrit sans porter atteinte aux orientations du PADD ni à l'environnement et la santé humaine. Ces ajustements sont principalement liés à l'évaluation des premières mises en œuvre du PLU à travers des demandes de permis de construire et d'aménager.

## EXPOSE DES MOTIFS

Les évolutions proposées pour l'ensemble des zones concernées visent à améliorer la cohérence entre le règlement et le PADD et faciliter l'application des règles à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Ces modifications concernent les règles définissant la volumétrie et l'implantation des constructions dans les zones U, dans le respect du paysage urbain et en cohérence avec les objectifs du PADD :

- En zone Uap : mieux protéger le bâti existant qui fait l'authenticité de la façade maritime
- D'une manière générale en zones Ua et Ub : donner aux constructions existantes la capacité d'évolution (aujourd'hui non prévue) et mieux adapter les règles au contexte existant

## PROCEDURE D'EVOLUTION DU PLU : modification simplifiée

Au regard des besoins d'évolution du PLU, et conformément aux articles L-153-36 et 153-41 et suivants du code de l'urbanisme, le présent projet d'évolution du PLU relève d'une procédure de modification simplifiée considérant que ce projet n'a pas pour effet :

- 1 Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2 Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3 Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

La procédure de modification est engagée par le Maire par arrêté du 12 avril 2019. Cet arrêté est affiché pendant 1 mois en mairie et mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Le présent projet de modification du PLU est transmis aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme afin qu'elles émettent leur avis sur ce rapport.

Le rapport ainsi que l'avis des PPA et de la Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAe) sont mis à disposition du public pendant 30 jours minimum.

La mise à disposition du public fait l'objet d'un bilan devant le conseil municipal qui en délibère et adopte le projet de modification simplifiée, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et des observations du public.

Seuls les dispositions générales et les règlements écrit et graphique des zones concernées par la proposition de modification ont été portés dans les documents présentés, les autres dispositions générales ou règlements des zones non concernés par la proposition de modification restent inchangés.

Les pages ci-après présentent 2 colonnes :

**le PLU en Vigueur**

|

**la modification proposée**

**[ ] : les paragraphes qui ne font pas l'objet de modification n'ont pas été reportés dans ce rapport.**

## 4- REGLEMENT ECRIT

### PARTIE 1 : LES DISPOSITIONS GENERALES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

#### TITRE 7- DEFINITIONS :

• **Annexe** : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).

[]

## PROPOSITION DE MODIFICATION

### PARTIE 1 : LES DISPOSITIONS GENERALES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

#### TITRE 7- DEFINITIONS :

• **Annexe** : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).

• **Haie bocagère** : ou haie champêtre, est une haie utilisée pour délimiter une parcelle. Elle est caractérisée par sa diversité floristique, composée d'associations de végétaux locaux.

[]

## DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ua

[ ]

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### Chapitre 1 : Destinations et sous destinations

Les zones Ua1, Ua2 et Uap sont des zones de mixité fonctionnelle pouvant comprendre de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

La zone Ua3 correspond aux noyaux anciens à l'origine détachés du centre, aujourd'hui pris dans le tissu urbain, à dominante résidentielle. Ils peuvent comprendre de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

[ ]

### SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Chapitre 1 : Volumétrie et implantations des constructions

*Le paragraphe Construction de second rang a été positionné en 1.2 : implantation*

## DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ua

[ ]

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### Chapitre 1 : Destinations et sous destinations

Les zones Ua1, Ua2 et Uap sont des zones de mixité fonctionnelle pouvant comprendre de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

La zone Uap est une zone animée de la commune qui peut accueillir l'ensemble des destinations compatibles avec l'habitat, en dehors de l'habitation. Le changement de destination des constructions existantes vers l'habitation est interdit.

#### Justification de la modification :

La zone Uap, comme indiqué dans le PADD doit préserver le port patrimonial, et les activités présentes en lien avec le port. Le développement d'habitations dans cette zone n'est pas souhaitable.

La zone Ua3 correspond aux noyaux anciens à l'origine détachés du centre, aujourd'hui pris dans le tissu urbain, à dominante résidentielle. Ils peuvent comprendre de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

[ ]

### SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Chapitre 1 : Volumétrie et implantations des constructions

*Le paragraphe Construction de second rang a été positionné en 1.2 : implantation*

## 1.1 Volumétrie :

### En tous secteurs :

- Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.
- Les toitures des nouvelles constructions principales seront à 2 versants avec une pente entre 40° et 50°.
- Les pentes de toiture des extensions de type appentis pourront être plus faibles que celles de la construction principale.
- Les toitures terrasse ne sont admises que pour les annexes et les extensions représentant moins de 30% de l'emprise au sol de la construction étendue.
- Les extensions ne pourront pas dépasser la hauteur de la construction étendue. Les acrotères ne pourront pas dépasser le sommet de la façade de la construction étendue ;
- Annexes de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum : la hauteur est limitée à 3m ;
- Annexes de plus de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol : faîtage : 7m ; acrotère : 3 m.

## 1.1 Volumétrie :

### En tous secteurs, sauf en secteur Uap :

- Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.
- Les toitures des nouvelles constructions principales seront à 2 versants avec une pente entre 40° et 50°.
- Les pentes de toiture des extensions de type appentis pourront être plus faibles que celles de la construction principale.
- Les toitures terrasse ne sont admises que pour les annexes et les extensions représentant moins de 30% de l'emprise au sol de la construction étendue. [En cas de surélévation d'une construction existante présentant déjà une toiture terrasse, celle-ci pourra conserver la toiture terrasse sur l'ensemble de la surface objet de la surélévation.](#)
- [Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées peut-être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs au sommet de façade, à l'acrotère ou au point le plus haut avec celles des constructions voisines.](#) Les acrotères ne pourront pas dépasser le sommet de la façade de la construction étendue ;
- [Les extensions sont admises dans le cadre d'un projet d'amélioration thermique de la construction, ou dans le cadre d'un projet d'architecture respectant ou améliorant l'aspect global de la construction.](#)

#### **Justification de la modification :**

Cette nouvelle formulation laisse plus de souplesse et laisse la possibilité de réaliser des extensions par surélévation. La nouvelle règle sur l'amélioration thermique ou l'aspect global des constructions devient commune avec la zone Ub.

- Annexes de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum : la hauteur est limitée à 3m ;
  - Annexes de plus de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol : faîtage : 7m ; acrotère : 3 m.
- [Chaque unité foncière pourra disposer de 2 annexes maximum.](#)

#### **Justification de la modification :**

La limitation du nombre des annexes permet de mieux encadrer l'organisation des constructions sur la parcelle.

**Secteur Uap :**

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 12 m au point le plus haut.

[]

**Secteur Uap :**

- Les constructions pourront être étendues dans la limite de 30% de la hauteur de la construction existante, à compter de la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU (23/10/2019), en respectant les caractéristiques architecturales d'origine, sans dépasser 12 m au point le plus haut.
- Les pentes de toiture des extensions de type appentis pourront être plus faibles que celles de la construction principale.
- Les toitures terrasses sont autorisées.

**Justification de la modification :**

Afin de préserver les caractéristiques du port patrimonial, les bâtiments historiquement utiles à l'activité de la pêche sont préservés dans leurs caractéristiques architecturales d'origine. Les extensions modérées sont néanmoins autorisées pour permettre l'évolution de ces constructions, tout en préservant leur aspect industriel ou artisanal.

[]

## 1.2 Implantation

### **En tous secteurs :**

L'implantation des constructions devra permettre de s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais.

### **Secteurs Ua1 et Ua2 :**

Les constructions doivent être implantées en limite de voie ou d'emprise publique et jouxter les limites séparatives.

### **Secteur Ua3 :**

#### ***Constructions principales :***

Les constructions doivent être implantées soit en limite de voie ou avec un retrait ou similaire à l'environnement urbain, de façon à créer des continuités bâties.

Elles doivent jouxter au moins une limite séparative. Dans le cas où la construction ne s'implante pas de limite à limite, elle doit respecter un retrait de 1,40m minimum par rapport à cette limite.

## 1.2 Implantation

### **En tous secteurs :**

L'implantation des constructions devra permettre de s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais.

### **Secteurs Ua1 et Ua2 :**

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies. La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité soit assurée en limite de voie par la mise en place d'élément de type mur, porche, portail... et respecte la typologie existante.

Toutefois l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

La construction doit être implantée en ordre continu d'une limite séparative à l'autre. Cette règle ne s'applique pas aux extensions.

Toutefois l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

### **Justification de la modification :**

L'ancienne rédaction s'appliquait tant aux nouvelles constructions, qu'aux extensions, la réalisation d'extension était pratiquement impossible puisque la règle ne tenait compte ni de l'implantation de la construction initiale, ni de la configuration de la parcelle.

La nouvelle rédaction permet d'assurer la constitution d'un front urbain tout en laissant la possibilité de réaliser des annexes.

### **Secteur Ua3 :**

#### ***Constructions principales :***

Les constructions doivent être implantées soit en limite de voie ou avec un retrait ou similaire à l'environnement urbain, de façon à créer des continuités bâties.

Elles doivent jouxter au moins une limite séparative. Dans le cas où la construction ne s'implante pas de limite à limite, elle doit respecter un retrait de 1,40m minimum par rapport à cette limite.



### **Extensions des constructions existantes :**

Elles sont interdites entre la construction étendue et la voie. Elles peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de 1,40m minimum.

### **Secteur Uap :**

Les extensions peuvent venir en limite de voie et en limite séparative comme en retrait.

### **Constructions de 2<sup>nd</sup> rang :**

La hauteur des constructions de 2<sup>nd</sup> rang est conditionnée par son implantation par rapport aux limites séparatives et aux limites de fond.

En tout état de cause, les constructions de 2<sup>nd</sup> rang ne devront pas créer d'émergence par rapport aux constructions sur voie.

### **Construction de 3m maximum au point le plus haut :**

Les constructions de 3m maximum au point le plus haut peuvent jouxter les limites séparatives latérales. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée si une construction voisine existante ou autorisée d'une hauteur supérieure vient jouxter la limite séparative, dans la limite de la hauteur de la construction qu'elle jouxte.

Elles doivent observer un recul de 3m par rapport aux limites séparatives de fond. Toutefois, les annexes de 9 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol pourront jouxter cette limite.

### **Construction de plus de 3m au point le plus haut :**

Les constructions de plus de 3m au point le plus haut doivent observer un recul de 3m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites séparatives de fond

[]

### **Extensions des constructions existantes :**

Elles sont interdites entre la construction étendue et la voie. Elles peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de 1,40m minimum.

### **Secteur Uap :**

Les extensions peuvent venir en limite de voie et en limite séparative comme en retrait.

### **Cas particuliers des constructions de 2<sup>nd</sup> rang en tout secteur**

La hauteur des constructions de 2<sup>nd</sup> rang est conditionnée par son implantation par rapport aux limites séparatives **et aux limites de fond.**

En tout état de cause, les constructions de 2<sup>nd</sup> rang ne devront pas créer d'émergence par rapport aux constructions sur voie.

**Limite séparative:** Les constructions peuvent jouxter les limites séparatives à condition de ne pas faire plus de 3 m de haut à l'aplomb de cette limite. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée si une construction voisine existante ou autorisée d'une hauteur supérieure vient jouxter la limite séparative, dans la limite de la hauteur de la construction qu'elle jouxte. Les constructions ne jouxtant pas la limite doivent observer un recul de 3m minimum.

Les annexes de moins de 9m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de haut pourront s'implanter en limite séparative, ou à 1m minimum de la limite séparative

<b><u>Justification de la modification :</u></b> La modification apportée permet principalement de faciliter la compréhension de la règle et favorise l'équité entre les situations.
--

[]

#### **1.4 Démolition des constructions**

**En secteur Ua1, Ua2, Ua3** : les démolitions ne pourront être autorisées que si elles sont suivies d'une nouvelle construction et que le projet de construction respecte les caractéristiques architecturales du patrimoine bâti de la zone.

**En secteur Uap** : la démolition des constructions est interdite.

## Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[]

### 2.2.1 Aspect des constructions

#### Pour toutes les constructions :

Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

#### Secteurs Ua1, Ua2 et Ua3 :

- Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple) est interdite.

#### **Constructions neuves :**

- Le matériau prédominant devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf dans le cas où des panneaux solaires constituent le matériau de couverture.
- Toutefois, pour les annexes et les extensions, les couvertures peuvent également avoir un aspect de zinc ou de verre ou être en toiture terrasse.

## Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[]

### 2.2.1 Aspect des constructions

#### Pour toutes les constructions :

Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

Toute architecture non locale (mas provençal, pagode chinoise, yourte, chalet...) est interdite.

#### **Justification de la règle :**

Ce rajout doit permettre d'interdire l'architecture non régionale, par exemple des constructions en bois de type « chalet savoyard ».

#### Secteurs Ua1, Ua2 et Ua3 :

- Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple) est interdite.

#### **Constructions neuves :**

- Le matériau prédominant devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf dans le cas où des panneaux solaires constituent le matériau de couverture.
- Toutefois, pour les annexes et les extensions, les couvertures peuvent également avoir un aspect de zinc ou de verre ou être en toiture terrasse

- Les lucarnes participent à la composition générale de la construction. Leurs proportions doivent correspondre à la typologie de la construction. Elles seront positionnées à l'aplomb de la façade ou en retrait et seront axées sur les baies de façades.
- La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus de la moitié de la longueur du faitage du toit qu'elles éclairent.

[]

### **Secteurs Ua1 et Ua2 :**

- Les matériaux et/ou couleurs de façade sont limités au nombre de 3 par construction (hors menuiserie et couverture).
- L'utilisation du bois naturel en façade est autorisée à condition de ne pas être le seul matériau mis en œuvre, ni celui représentant la plus grande surface par rapport à la façade
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas former de saillie sur la façade.

[]

### **2.2.2 Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques**

Les clôtures participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers.

[]

- Les lucarnes participent à la composition générale de la construction. Leurs proportions doivent correspondre à la typologie de la construction. Elles seront positionnées à l'aplomb de la façade ou en retrait et seront axées sur les baies de façades.
- La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade sur laquelle ils sont projetés.

#### **Justification de la modification :**

Cette règle ne peut s'appliquer dans le cas d'une toiture à 4 pans (faitage réduit).

[]

### **Secteurs Ua1 et Ua2 :**

- Les matériaux et/ou couleurs de façade sont limités au nombre de 3 par construction (hors menuiserie et couverture).
- L'utilisation du bois naturel en façade est autorisée à condition de ne pas être le seul matériau mis en œuvre, ni celui représentant la plus grande surface par rapport à la façade.

#### **Justification de la règle :**

Le matériau bois est accepté, à la condition de respecter les typologies de construction locale (bardage bois pour isolation par l'extérieur)

- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas former de saillie sur la façade.

[]

### **2.2.2 Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques**

Les clôtures participent à un ensemble **en délimitant** les voies, places, ou franges de l'urbanisation, **elles** influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers.

#### **Justification de la modification :**

La syntaxe du paragraphe est revue pour faciliter son application réglementaire.

[]

## DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ub

[]

### SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Chapitre 1 : Volumétrie et implantations des constructions

##### Le paragraphe Construction de second rang : positionné en 1.2 : implantation

[]

#### 1.1 Volumétrie :

##### En tous secteurs :

- Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.
- Les croupes en toiture ainsi que les toitures à 4 pans (en « pointe de diamants ») sont à proscrire.
- Les extensions ne pourront pas dépasser la hauteur de la construction étendue. Les acrotères ne pourront pas dépasser le sommet de la façade.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ub

[]

### SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Chapitre 1 : Volumétrie et implantations des constructions

##### Le paragraphe Construction de second rang : positionné en 1.2 : implantation

[]

#### 1.1 Volumétrie :

##### En tous secteurs :

- Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.
- Les croupes en toiture ainsi que les toitures à 4 pans (en « pointe de diamants ») sont à proscrire.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs au sommet de façade, à l'acrotère ou au point le plus haut avec celles des constructions voisines. Les acrotères ne pourront pas dépasser le sommet de la façade de la construction étendue ;

##### Justification de la modification :

Cette nouvelle formulation offre la possibilité de réaliser des extensions par surélévation et de mettre en cohérence les volumes des constructions qui sont voisines.

- Les surélévations sont admises dans le cadre d'un projet d'amélioration thermique de la construction, ou dans le cadre d'un projet d'architecture respectant ou améliorant l'aspect global de la construction.
- Annexes de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum : la hauteur est limitée à 3m.
- Annexes de plus de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol : faîtage : 7m ; acrotère : 3 m

[]

### **Secteur Ub3 :**

#### ***Hauteurs des constructions principales :***

##### Constructions principales neuves :

La hauteur des constructions principales est limitée à 4 niveaux architecturalement visibles, à condition que le 4ème niveau s'insère dans un volume défini par le sommet de la façade et un plan à 45° partant de ce point.

Sommet de la façade : 9,00m

Acrotère et faîtage : 13,00 m

[]

### **1.2 Implantation :**

[]

### **Secteur Ub2 :**

#### **Constructions principales :**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite de voie ou d'emprise publique, soit avec un retrait similaire à l'environnement urbain.

- Les surélévations sont admises dans le cadre d'un projet d'amélioration thermique de la construction, ou dans le cadre d'un projet d'architecture respectant ou améliorant l'aspect global de la construction.
  - Annexes de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum : la hauteur est limitée à 3m.
  - Annexes de plus de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol : faîtage : 7m ; acrotère : 3 m
- Chaque unité foncière pourra disposer de 2 annexes maximum.

#### **Justification de la modification :**

La limitation du nombre des annexes permet de mieux encadrer l'organisation des constructions sur la parcelle.

[]

### **Secteur Ub3 :**

#### ***Hauteurs des constructions principales :***

##### Constructions principales-neuves :

#### **Justification de la modification**

Il n'est pas nécessaire de parler de construction principale neuve. La règle s'applique à l'ensemble des constructions principales.

La hauteur des constructions principales est limitée à 4 niveaux architecturalement visibles, à condition que le 4ème niveau s'insère dans un volume défini par le sommet de la façade et un plan à 45° partant de ce point.

Sommet de la façade : 9,00m

Acrotère et faîtage : 13,00 m

[]

### **1.2 Implantation :**

[]

### **Secteur Ub2 :**

#### Constructions principales :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite de voie ou d'emprise publique, soit avec un retrait similaire à l'environnement urbain.

#### **Justification de la modification :**

La règle s'applique à l'ensemble des constructions (construction principale, extension et annexe).

Toutefois un recul différent à celui proposé peut être imposé notamment pour :

- ✓ des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;
- ✓ des raisons de sécurité routière;
- ✓ permettre les dispositions d'une opération d'ensemble autorisées
- ✓ la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- ✓ la réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- ✓ la gestion du stationnement.

Elles peuvent jouxter les limites séparatives :

- ✓ si l'unité foncière contigüe ne comporte aucune construction;
- ✓ si la parcelle contigüe comporte une construction édifiée ou à édifier sur le fond voisin implantée sur la limite;
- ✓ Les points de la construction situés à plus de 3m d'une limite séparative pourront avoir une hauteur supérieure à 3,50m.

Ou bien s'implanter en retrait de 1,40m minimum.

### **Secteur Ub3 :**

Les extensions peuvent venir en limite de voie et en limite séparative comme en retrait.

Toutefois un recul différent à celui proposé peut être imposé notamment pour :

- ✓ des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;
- ✓ des raisons de sécurité routière;
- ✓ permettre les dispositions d'une opération d'ensemble autorisées
- ✓ la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- ✓ la réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- ✓ la gestion du stationnement.

Les constructions s'implantent en recul d'au moins 1.9m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives si les constructions sont en tout point d'une hauteur maximale inférieure à 3 m, dans une bande d'1.9m par rapport aux limites séparatives. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée si une construction voisine existante ou autorisée d'une hauteur supérieure vient jouxter la limite séparative, dans la limite de la hauteur de la construction qu'elle jouxte.

Les acrotères ne pourront pas dépasser le sommet de la façade de la construction étendue ;

#### **Justification de la modification :**

La règle est simplifiée, tout en maintenant les précautions de voisinage, en imposant un recul d'1.9m (reprise du code civil) et en permettant une implantation en limite pour les constructions de moins de 3m.

### **Secteur Ub3 :**

Les constructions peuvent venir en limite de voie et en limite séparative comme en retrait.

#### **Justification de modification**

De la même manière que dans la partie réglementant la volumétrie, les règles du secteur Ub3 concernent l'ensemble des constructions et pas seulement les extensions.

### **Constructions de 2nd rang :**

La hauteur des constructions de 2nd rang est conditionnée par son implantation par rapport aux limites séparatives et aux limites de fond.

En tout état de cause, les constructions de 2nd rang ne devront pas créer d'émergence par rapport aux constructions sur voie.

#### Construction de 3m maximum au point le plus haut :

Les constructions de 3m maximum au point le plus haut peuvent jouxter les limites séparatives latérales. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée si une construction voisine existante ou autorisée d'une hauteur supérieure vient jouxter la limite séparative, dans la limite de la hauteur de la construction qu'elle jouxte.

Elles doivent observer un recul de 3m par rapport aux limites séparatives de fond. Toutefois, les annexes de 9 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol pourront jouxter cette limite.

#### Construction de plus de 3m au point le plus haut :

Les constructions de plus de 3m au point le plus haut doivent observer un recul de 3m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites séparatives de fond.

### **1.3 Densité de construction**

#### **Secteur Ub2 :**

Soumis à OAP : Les Orientations d'Aménagements et de Programmation (pièce n°3 du présent PLU) déterminent la densité minimum pour chaque secteur concerné.

**Secteur Ub1 et Ub3** : la densité de construction résulte de l'application des autres dispositions du présent règlement, ainsi que du zonage d'assainissement pluvial et, le cas échéant, par la prise en compte du risque de submersion marine.

### **Cas particuliers des constructions de 2<sup>nd</sup> rang en tout secteur :**

La hauteur des constructions de 2nd rang est conditionnée par son implantation par rapport aux limites séparatives et aux limites de fond.

En tout état de cause, les constructions de 2nd rang ne devront pas créer d'émergence par rapport aux constructions sur voie.

Limite séparative : Les constructions peuvent jouxter les limites séparatives à condition de ne pas faire plus de 3 m de haut à l'aplomb de cette limite. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée si une construction voisine existante ou autorisée d'une hauteur supérieure vient jouxter la limite séparative, dans la limite de la hauteur de la construction qu'elle jouxte. Les constructions ne jouxtant pas la limite doivent observer un recul de 3m minimum.

Les annexes de moins de 9m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de haut pourront s'implanter en limite séparative, ou à 1m minimum de la limite séparative

**Justification de la modification** : La modification apportée permet principalement de faciliter la compréhension de la règle et favorise l'équité entre les situations.

### **1.3 Densité de construction**

En secteurs Ub1, Ub2 et Ub3, l'orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Densités de logements » ou les OAP sectorielles, le cas échéant, déterminent la densité minimale pour chaque secteur concerné.

#### **Justification de la modification**

Cette nouvelle rédaction permet de simplifier et d'évoquer l'OAP thématique.



## Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[]

### **2.2.1 Aspect des constructions**

#### **Pour toutes les constructions :**

Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

- Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.
- Les lucarnes participent à la composition générale de la construction. Leurs proportions doivent correspondre à la typologie de la construction. Elles seront positionnées à l'aplomb de la façade ou en retrait et seront axées sur les baies de façades.
- La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus de la moitié de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.

## Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[]

### **2.2.1 Aspect des constructions**

#### **Pour toutes les constructions :**

Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

Toute architecture non locale (mas provençal, pagode chinoise, yourte, chalet...) est interdite.

#### **Justification de la règle :**

Ce rajout doit permettre d'interdire l'architecture non régionale, par exemple des constructions en bois de type « chalet savoyard ».

- Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.
- Les lucarnes participent à la composition générale de la construction. Leurs proportions doivent correspondre à la typologie de la construction. Elles seront positionnées à l'aplomb de la façade ou en retrait et seront axées sur les baies de façades.
- La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrées ne doit pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade sur laquelle ils sont projetés.

#### **Justification de la modification :**

Cette règle ne peut s'appliquer dans le cas d'une toiture à 4 pans (absence de faitage).

- Les ouvrages en superstructure seront parfaitement intégrés aux toitures terrasses.
- Les couvertures des toitures en pente seront de couleur sombre, proche de l'ardoise.
- Les matériaux et/ou couleurs de façade sont limités au nombre de 3 par construction (hors menuiserie et couverture).
- L'utilisation du bois naturel en façade est autorisée à condition de ne pas être le seul matériau mis en œuvre, ni celui représentant la plus grande surface par rapport à la façade concernée.

• L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple) est interdite.

Toutefois, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve de maîtriser l'impact paysager, notamment en termes de vues lointaines et d'intégration dans la silhouette urbaine générale.

### 2.2.2 Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers.

[]

- Les ouvrages en superstructure seront parfaitement intégrés aux toitures terrasses.
- Les couvertures des toitures en pente seront de couleur sombre, proche de l'ardoise.
- Les matériaux et/ou couleurs de façade sont limités au nombre de 3 par construction (hors menuiserie et couverture).
- ~~L'utilisation du bois naturel en façade est autorisée à condition de ne pas être le seul matériau mis en œuvre, ni celui représentant la plus grande surface par rapport à la façade.~~

#### Justification de la règle :

Le matériau bois est accepté, à la condition de respecter les typologies de construction locale (bardage bois pour isolation par l'extérieur)

• L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple) est interdite.

Toutefois, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve de maîtriser l'impact paysager, notamment en termes de vues lointaines et d'intégration dans la silhouette urbaine générale.

### 2.2.2 Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures participent à un ensemble **en délimitant** les voies, places, ou franges de l'urbanisation, **elles** influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers.

#### Justification de la modification :

La syntaxe du paragraphe est revue pour faciliter son application réglementaire.

[]

### 2.2.3 Aspect des clôtures en limite séparative

#### A l'intérieur du tissu urbain :

Les clôtures sont limitées à 2m de hauteur.

La plantation d'espèces invasives potentielles ou avérées est fortement déconseillée (voir liste en annexe 2 du présent règlement).

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et des massifs.

#### En limite d'espace naturel et agricole :

Elles sont constituées soit d'une haie d'essences locales doublées ou non d'un grillage de teinte sombre d'une hauteur maximum de 1,50 mètres, soit d'un mur en pierres. Les haies existantes, les murs murets traditionnels en pierre existants doivent être maintenus.

[]

### **Chapitre 4 : Stationnements**

[]

### 2.2.3 Aspect des clôtures en limite séparative

#### A l'intérieur du tissu urbain :

Les clôtures sont limitées à 2m de hauteur.

La plantation d'espèces invasives potentielles ou avérées est fortement déconseillée (voir liste en annexe 2 du présent règlement).

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et des massifs.

**Les haies bocagères existantes, les murets traditionnels en pierre existants doivent être maintenus.**

#### **Justification de la modification :**

Il est proposé d'étendre le champ d'application de cette règle (au PLU approuvé elle n'est présente que dans le paragraphe gérant les terrains en limite d'espace naturel et agricole) à l'ensemble de la zone Ub dans un souci de préservation de l'existant. La définition d'une haie bocagère est ajoutée dans les dispositions générales.

[]

### **Chapitre 4 : Stationnements**

[]

**2- Normes applicables pour les secteurs non soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

Destination	Sous-destination	Aire de stationnement à prévoir
<b>HABITATION</b>		
Logements	Collectifs et intermédiaires	1 place par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place + 1 place banalisée par tranche de 10 logements
	Maison individuelle dans opération d'ensemble	2 places de stationnement par logement + 1 place visiteur pour 4 logements
	Maison individuelle hors opération d'ensemble	1 place de stationnement par logement + 1 place visiteur pour les logements de moins de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
		2 places de stationnement par logement + 1 place visiteur
	<b>Justification de la modification :</b> Cette nouvelle rédaction doit permettre de répondre à la problématique des petits logements.	
	Logements locatifs avec prêt aidé de l'Etat	Pas de place demandée
Résidence séniors	0.7 place par logement	

**2- Normes applicables pour les secteurs non soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

Destination	Sous-destination	Aire de stationnement à prévoir
<b>HABITATION</b>		
Logements	Collectifs et intermédiaires	1 place par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place + 1 place banalisée par tranche de 10 logements
	Maison individuelle dans opération d'ensemble	2 places de stationnement par logement + 1 place visiteur pour 4 logements
	Maison individuelle hors opération d'ensemble	1 place de stationnement pour les logements de moins de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de stationnement pour les logements compris entre 60 et 120 m <sup>2</sup> de surface de plancher, puis une place supplémentaire par tranche de 60m <sup>2</sup> entamée.
		<b>Justification de la modification :</b> Cette nouvelle rédaction doit permettre de répondre à la problématique des petits logements.
	Logements locatifs avec prêt aidé de l'Etat	Pas de place demandée
	Résidence séniors	0.7 place par logement

**Justification de la modification :**

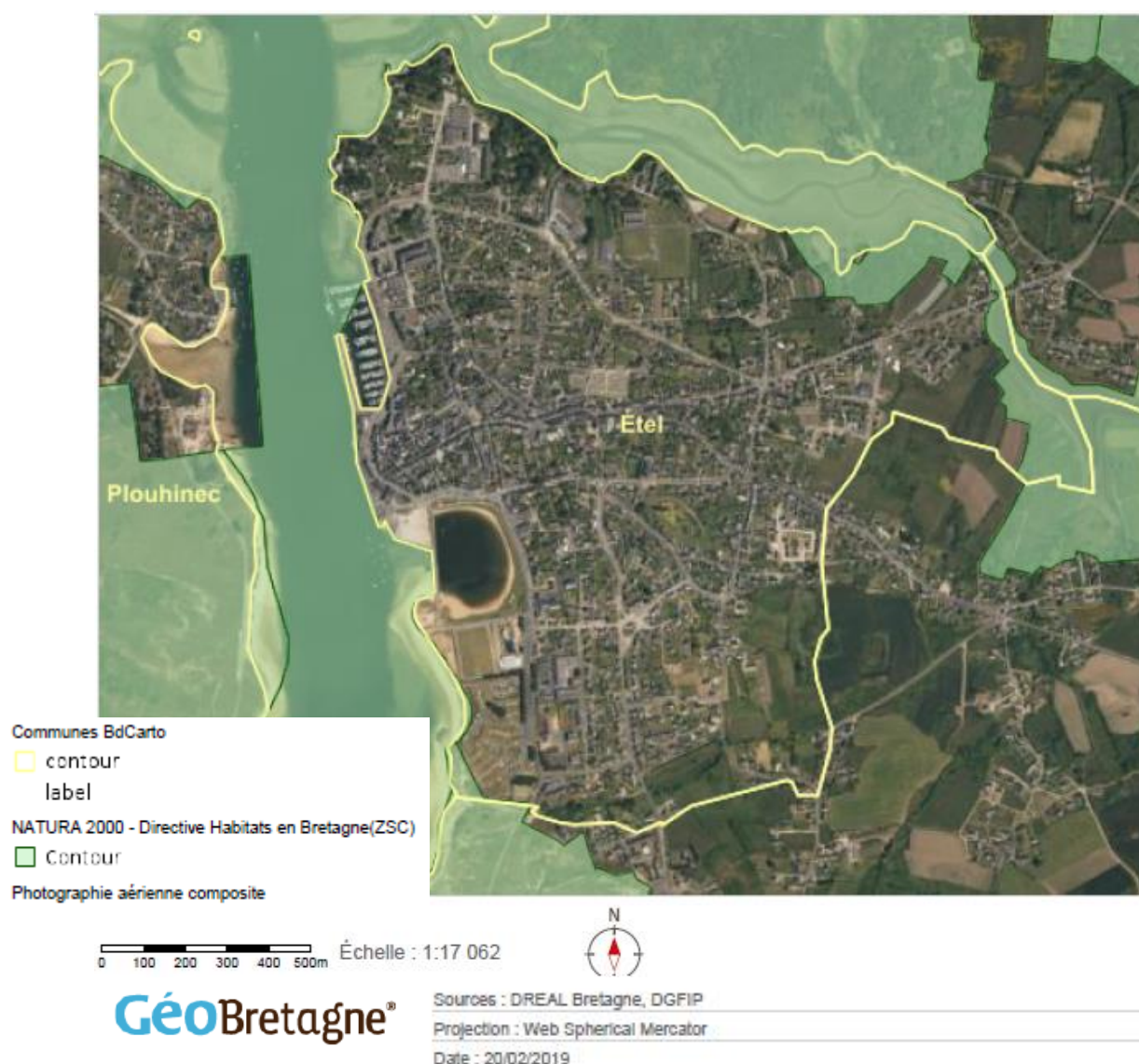
Le nombre de stationnement proposé est plus adapté à la taille des logements et par conséquent aux besoins des ménages les occupants.

# EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT ET UN SITE NATURA 2000

*Dans le cadre de cette procédure, la commune doit saisir la MRAE (mission régionale d'autorité environnementale) qui déterminera la nécessité ou non de réaliser une étude d'impact de ces modifications. La MRAE doit pouvoir évaluer si ces modifications, qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations, sont susceptibles ou non d'affecter de manière significative l'environnement. La commune doit apporter des éléments d'information pour aider la MRAE à établir son avis.*

## 1- Site Natura 2000 concernant la commune d'Étel

La commune bénéficie d'un site Natura 2000 identifié sous l'immatriculation **FR5300028 - Ria d'Étel**.



Ce classement est lié à la présence d'habitats naturels d'intérêt communautaire sur le territoire.

Son périmètre est principalement limité au Domaine Public Maritime, sauf sur une frange nord-est sur les rives du Sach et sud-ouest aux limites de l'emprise du camping municipal.

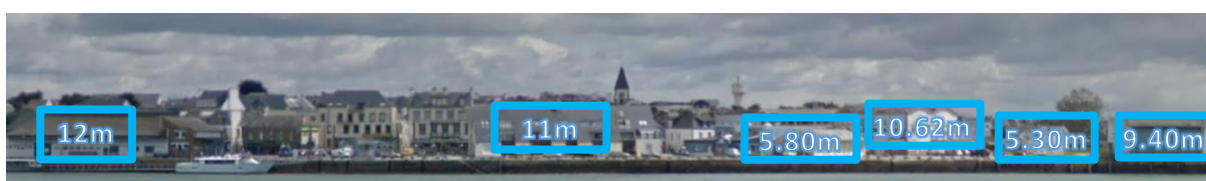
## 2- Identification des incidences des modifications proposées du PLU sur l'environnement et le site Natura 2000

### - Réduction des possibilités d'extension des constructions de la zone Uap

La zone Uap est située intégralement dans la bande des 100m du littoral. Les modifications apportées contraignent plus fortement les évolutions du bâti existant

- en limitant le changement de destination vers de l'habitat
- en réduisant les possibilités d'extension des bâtiments, puisque le PLU en vigueur autorise la surélévation de tous les bâtiments jusqu' à 12 m, sans distinction. La modification du PLU limite cette surélévation à 30% max de la construction existante, dans la limite de 12m.

➔ réduction des possibilités offertes par le PLU sur la façade portuaire en terme d'extension, d'impact paysager et visuel.



Vue de la façade portuaire depuis la rive Ouest en Plouhinec



### - Modification du règlement littéral des zones Ua et Ub :

Ces zones sont aujourd'hui classées U : elles sont par conséquent équipées et totalement constructibles. Les modifications, similaires, apportées au règlement de ces zones,

- favorise la cohérence architecturale des projets de construction, en particulier d'extension. Ni les hauteurs des constructions, ni le CES de ces zones ne sont augmentés
- participe à la cohérence architecturale à l'échelle de la commune (interdiction de l'architecture non locale, continuité de l'espace bâti...)
- préserve mieux les traces de l'histoire (murets traditionnels de pierre) et continuités écologiques en milieu urbain (haies bocagères...)



- ➔ Les modifications proposées ne génèrent pas de modification significative des possibilités de construction et améliore la préservation du patrimoine bâti et naturel en milieu urbain. Ni les hauteurs des constructions, ni le CES de ces zones ne sont augmentés.

### **3- Conclusion :**

La mise en œuvre des propositions de modifications du PLU telles que décrites dans le présent rapport ne va pas générer d'impacts environnementaux ni d'incidences significatives sur un site Natura 2000.